



Sveriges lantbruksuniversitet
Fakulteten för naturresurser och lantbruksvetenskap
Institutionen för ekonomi

Bankernas bedömning av lantbrukskrediter

– En jämförelse mellan olika branscher

Assessment of agricultural credit

- A comparison between different types of industries

Ulrik Granath och Gustaf Jansson

Bankernas bedömning av lantbrukskrediter

- En jämförelse mellan olika branscher

Assessment of agricultural credit

- A comparison between different types of industries

Ulrik Granath och Gustaf Jansson

Handledare: Jerker Nilsson, Sveriges lantbruksuniversitet,
Institutionen för ekonomi

Examinator: Johan Gaddefors, Sveriges lantbruksuniversitet,
Institutionen för ekonomi

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Grund C

Kurstitel: Självständigt arbete i företagsekonomi

Kurskod: EX0538

Program/utbildning: Agronomprogrammet - ekonomi

Utgivningsort: Uppsala

Utgivningsår: 2010

Serienamn: Examensarbete

Nr: 602

ISSN 1401-4084

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Nyckelord: Kreditgivning, säkerheter, risk, fast egendom, alternativ användning,
värdeutveckling, lönsamhet



Sveriges lantbruksuniversitet
Fakulteten för naturresurser och lantbruksvetenskap
Institutionen för ekonomi

Förord

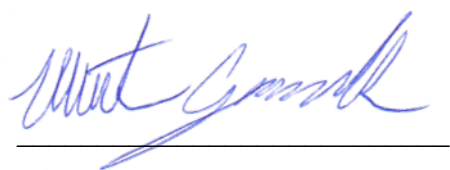
Frågeställningen i detta arbete har utformats i samarbete med Erik Ekström, bankchef på Länsförsäkringar Uppsala. Under arbetets gång har vår handledare Jerker Nilsson, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi, varit till mycket stor hjälp. Vid utvecklingen av problemanalysen och valet av teorier har även Christer Olofsson och Helena Hansson, båda vid Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi, varit delaktiga.

Vi är mycket tacksamma för det stöd vi fått från alla som varit inblandade i arbetet och bidragit till slutresultatet.

Under arbetets gång har vi båda fått en djupare förståelse för kreditgivningsprocessen och de frågeställningar och problem som denna process ger upphov till. Arbetet har dessutom gett oss en djupare insyn i vilka faktorer som påverkar bedömning och osäkerhet. Förhoppningen är att arbetet även ska vara till hjälp för uppdragsgivaren Länsförsäkringar Uppsala.

Slutligen vill vi tacka dig som läsare och vi hoppas du tycker att frågeställningen är lika intressant som vi.

Uppsala, Maj 2010



Ulrik Granath



Gustaf Jansson

Abstract

The agricultural sector has historically seen stable prices and a relatively constant demand for its products. Companies within the sector have generally had few loans and large sums of money tied in assets. The profitability of the companies has on the other hand been low. Together these circumstances have determined the creditors' demands on the companies within the sector and have formed the rules and regulations that exist today. These regulations differ from those of companies outside the agricultural sector, especially regulations concerning mortgages on permanent property.

The situation, however, is developing towards more market adaptation, larger and fewer agricultural producers as well as more intense price competition. Hence the number of farmers has decreased which has reduced the number of buyers of agricultural property. A smaller number of potential buyers along with bigger market fluctuations have made it difficult for banks to determine future the market values of the assets of agricultural firms.

This problem has led to the project's aim, whether or not it is right for banks to apply a different set of rules and regulations specifically for agricultural firms. Subordinate to this aim the project is to determine which valuation method gives the creditor the best possible security.

To answer these questions and to reach a conclusion, a study of relevant literature was carried out. Concepts like risk and asymmetric information were studied as well as the farmers' perception of business and factors that generate value. The literature review led to theoretical conclusions that shaped the questions of the empirical study. The empirical study is limited and concise and the purpose of it is to indicate whether the theoretical conclusions are correct or not.

The conclusions are that banks should take into consideration the increasing risk that the development of the farming industry is causing. Creditors should pay more attention to the business managers' achievement capacity since this clearly reflects upon the performance of smaller companies. The banks should increase their insight on the firms' cash flow as this often reflects companies' economic status more accurately than for example return on equity. Since the number of farmers decreases, banks should consider being more cautious when it comes to alternative uses of assets when they are used as loan collateral, particularly larger buildings used for animal production.

Sammanfattning

Lantbruksektorn har historiskt sett präglats av stabila prishållanden och relativt konstant efterfrågan på dess produkter. Företagen har generellt sett varit lågt belånade och haft stora bundna kapitaltillgångar. Lönsamheten har dock varit låg. Dessa förhållanden har präglat kreditgivarnas krav på lantbruksföretagen och utformat de regler som råder idag. Dessa regler skiljer sig åt mellan lantbruksföretag och andra företag, framför allt vad gäller regler för inteckning av fast egendom.

Utvecklingen går dock mot ökad marknadsanpassning, större och färre enheter samt större prispress. Detta får som följd att antalet lantbrukare hela tiden blir mindre, vilket gör att antalet potentiella köpare av lantbruksegendomar minskar. Eftersom antalet tänkbara köpare minskar och fluktuationerna på marknaden blir större, blir det svårare för banker att bedöma det framtida värdet av lantbruksföretagens tillgångar.

Detta leder fram till arbetets syfte att utreda om huruvida det är korrekt av bankerna att fortsätta ställa andra krav på lantbruksföretag jämfört med andra företag. Underordnat detta syfte ingår i studien att undersöka vilken värderingsmetod som ger störst säkerhet för kreditgivaren.

För att undersöka denna frågeställning genomfördes en litteraturstudie. I denna studerades begreppen risk, asymmetrisk information, lantbrukarnas inställning till företagande samt vilka faktorer som skapar ett värde. Litteraturgenomgången ledde fram till några teoretiska slutsatser som låg till grund för den empiriska studien. Den empiriska studien har ett begränsat omfång. Denna kan därför endast ge indikationer om huruvida de teoretiska slutsatserna är korrekta.

Slutsatserna av studien är att bankerna bör ta större hänsyn till de ökade riskerna som utvecklingen på lantbruksmarknaden medför. Kreditgivarna bör lägga större vikt vid företagsledarens prestationsförmåga, eftersom denna tydligt återspeglas i mindre företag. Banken bör även lägga större tyngd på företagets kassaflöde, eftersom detta i många fall återspeglar företags ekonomiska status bättre än exempelvis räntabilitetsmått. Eftersom antalet lantbrukare blir färre, bör bankerna också ta större hänsyn till tillgångarnas alternativ användning när de används som säkerheter för lån. Detta gäller framför allt stora byggnader avsedda för animalieproduktion.

Innehåll

1 INLEDNING	1
1.1 BAKGRUND	1
1.2 PROBLEM	1
1.3 PROBLEMANALYS.....	2
1.4 SYFTE.....	3
1.5 TILLVÄGAGÅNGSSÄTT	3
1.6 DISPOSITION.....	4
2. FÖRETAGS- OCH BRANSCHBESKRIVNING	5
2.1 LÄNSFÖRSÄKRINGAR BANK AB.....	5
2.2 MARKNADEN FÖR LANTBRUKSKREDITER	5
2.2.1 Utlåningsvolymerna.....	5
2.2.2 Ränta.....	6
2.2.3 Konkurer	7
2.3 KREDITGIVNING TILL FÖRETAG	7
2.3.1 Bestämmelser.....	7
2.3.2 Inteckning av fast egendom	8
2.3.3 Inteckning av lös egendom	8
2.3.4 Finansieringsanalys.....	9
2.4 VÄRDERING AV FAST EGENDOM	9
2.5 SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER	11
3 TEORI	12
3.1 VAL AV TEORIER	12
3.2 LANTBRUKARNAS INSTÄLLNING	12
3.3 ASYMMETRISK INFORMATION	13
3.4 RISK	14
3.5 VÄRDEUTVECKLING	16
3.6 TEORETISKA SLUTSATSER	18
4 EMPIRI	20
4.1 INTERVJUER	20
4.2 BANK 1	20
4.3 BANK 2	21
5 ANALYS OCH DISKUSSION	22
6 SLUTSATSER	26
REFERENSER	27

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I ett historiskt perspektiv har lantbrukssektorn kännetecknats av stabila prisetförhållanden och relativt låga fluktuationer på marknaden för dessa produkter. Detta har sin huvudsakliga förklaring i statlig inblandning i länder världen över för att värna om den inhemska livsmedelsförsörjningen. Marknaden för lantbruksprodukter är perfekt och den enskilde producenten har väldigt liten inverkan på marknaden. Lantbruksföretagen är alltså pristagare.

Ända sedan andra världskriget har länder, framför allt inom Europa, arbetat tillsammans för att säkerställa självförsörjningen av livsmedel. De främsta styrmedlen för att upprätthålla prisnivån har varit produktionsstöd och handelshinder i form av tullar. Utvecklingen går dock mot avreglering och att lantbrukare tvingas agera utifrån allt mer marknadsmässiga villkor på en global marknad (pers. med, Svensson, 2010). Detta ställer högre krav på kostnadseffektiva företag, vilket får som följd att utvecklingen går mot allt färre och större enheter.

I takt med att förutsättningarna på lantbruksmarknaden förändras uppstår nya krav på kreditgivning till lantbruksföretag. Historiskt sett har lantbruksföretagens ekonomi präglats av stora kapitaltillgångar men relativt låg lönsamhet. Detta har tillsammans med de stabila marknadsförhållandena format kreditgivarnas krav på lantbruksföretagen.

Utvecklingen på världsmarknaden leder till att lantbrukssektorn blir allt mer specialiserad med större företag och ett ökat kapitalbehov. Stora byggnader ämnade för animalieproduktion har i regel kraftigt begränsad alternativ användning, vilket torde påverka bankernas riskbedömning. Eftersom branschen fortfarande kännetecknas av låga avkastningskrav på insatt kapital, skiljer den sig från många andra branscher. Inom Länsförsäkringar Bank i Uppsala uppstod diskussioner huruvida det är korrekt att bankens bedömning skiljer sig åt eller om detta är ett föråldrat synsätt gentemot ett modernt lantbruksföretag. Dessa diskussioner ligger till grund för det föreliggande projektet.

1.2 Problem

Länsförsäkringar Bank vill undersöka om det är ett problem att kraven idag skiljer sig åt mellan lantbruksföretag och övriga industrin. Problemet skulle kunna bestå i att lantbruksföretagen tillåts att ha en högre belåningsgrad än företag i andra branscher. Dessa skillnader vill banken ha undersökt för att på ett bättre sätt kunna bedöma risken i krediten och därmed minska sannolikheten för kreditförluster.

Problemet har uppstått då till exempel dagens stora specialiserade animalieproduktionsföretag i stor utsträckning tenderar att likna industriföretag. Ett exempel på den ökande risken är utvecklingen i Danmark, där stora och högt belånade lantbruksföretag håller på att skapa en bankkris (www, Land, 2010). Därmed uppstår frågan om en skillnad i riskbedömningen och följaktligen kraven på återbetalning verkligen är befogad.

Ovanstående resonemang leder fram till frågan ”Är det korrekt av banken att fortsatt ställa andra krav på lantbruksföretag än på andra låntagare?”

1.3 Problemanalys

Detta avsnitt avser att nå fram till en mer precis förståelse av studiens problem. Här förs ett resonemang angående tänkbara orsaker till att det ställs olika krav på bland annat återbetalning vid kreditgivning till olika typer av företag samt utmärkande egenskaper för lantbruksföretag. Därtill utreds skillnaderna i kreditgivning och vad som påverkar dessa.

Den viktigaste skillnaden vid kreditgivning till lantbruksföretag jämfört med mindre företag i andra branscher är att den maximala belåningen av den fasta egendomen tillåts vara högre i lantbruksföretag (pers. med., Ekström, 2010). I lantbruksföretag tillåts bottenlån upp till 75 % av den fasta egendomens bedömda marknadsvärde medan andra småföretag, exempelvis inom industrin, bara tillåts låna upp till 60 % av den fasta egendomens bedömda marknadsvärde. Närmast följer några spekulationer om vilka faktorer, som skulle tänkas förklara dessa skillnader.

Lantbrukarnas inställning

Det kan tänkas att inställningen till företagande inom lantbrukarkåren är annorlunda än den bland mindre industriföretagare. Om det finns en mer försiktig inställning och en större riskaversion bland lantbrukarna, skulle detta motivera en skillnad vid kreditbedömning. Det är troligt att det historiskt sett finns en sådan skillnad, samtidigt som det kan tänkas att en förändring är på gång.

Stämmer detta innebär det att lantbrukare i större utsträckning agerar som företagare och driver sin verksamhet på ett mer företagsmässigt vis. Detta yttrar sig i ökad medvetenhet om företagets finansiella frågor. Större specialiserade företag med exempelvis omfattande animalieproduktion har dessutom ett avkastningskrav, som i allt högre grad tenderar att likna övriga industrin.

Asymmetrisk information

Problem med asymmetrisk information kan uppstå mellan långgivare och låntagare. Bankers insyn i små och icke publika företag är i regel mycket begränsad (Storey, 1994). Orsaken är att en stor del av företagets prestationsförmåga är beroende av ett fåtal individer. Banken kan således inte skapa sig en lika god uppfattning om företagets förmåga som ägaren själv. Detta är ett klassiskt fall av asymmetrisk information som leder till att bankerna blir mer restriktiva vid kreditgivning till den typen av företag.

Det kan tänkas att denna problematik inte är lika omfattande inom lantbruksföretag trots att även dessa ofta förlitar sig på ett fåtal personers kompetens. Orsaken till detta skulle vara att både marknaden för lantbruksprodukter och lantbruksföretagen är relativt homogena. Detta leder till att det kan vara lättare för bankerna att bedöma företagen genom att följa utvecklingen på marknaden (pers. med., Olofsson, 2010).

Risk

Lantbrukssektorn har historiskt sett präglats av relativt stabila prisnivåer och stabil efterfrågan (pers. med., Svensson, 2010). Detta har fått som följd att krediter till lantbruksföretag ansetts säkra även på lång sikt, eftersom det ofta finns en marknad för lantbrukarens produkter. Historiskt sett har det också funnits gott om köpare. En tänkbar orsak till att det finns skillnader vid bedömning av lantbruksföretag jämfört med industriföretag är att lantbrukskrediterna ansetts säkrare på sikt. Detta kan ha fått som följd att bankerna tillåter en högre belåningsgrad. Antalet lantbrukare sjunker dock hela tiden vilket gör att antalet

potentiella köpare minskar vilket borde göra det svårare att avyttra lantbrukstillgångar. Detta torde öka risken med lantbrukskrediterna.

Värdeutveckling

Ur ett historiskt perspektiv har investeringar i mark varit lönsamma. Priset på svensk jordbruksmark steg med 200 % mellan 1990 och 2008 (www, SCB, 2010). Denna utveckling kan också tänkas ha påverkat kreditgivarnas förhållningssätt till risken vid belåning av lantbruksfastigheter. Detta skulle möjligen motivera det högre belåningstak som gäller för lantbruksföretag.

Den kraftiga prisökningen på jordbruksmark kan dock inte kopplas samman med högre priser på produkterna. Med dagens priser ger en höstvetekalkyl från södra Skåne ett negativt täckningsbidrag 3 enligt Agriwise. Beräkningen är gjord med aktuella priser från mars 2010 (ca 1 kr/kg kvarnvet) och ingen hänsyn har tagits till EU-stöd. Markpriserna i detta område fortsätter ändå att stiga vilket tyder på att en stor del av prisökningen möjliggörs av EU-stöden. Detta innebär en stor risk då stödsystemets avreglering diskuteras i samband med omförhandling av den gemensamma jordbrukspolitiken.

I Danmark har markpriserna nära halverats de senaste två åren (www, ATL 1, 2010). Innan denna minskning var prisökningen ännu kraftigare än i Sverige. I och med osäkerheten kring EU-stöden och den låga lönsamheten kan markprisökningen tyckas obefogad. Därför finns också en risk för kreditgivarna att belåna en allt för stor del av värdet på marken.

Slutsatser

Ovanstående resonemang leder fram till fyra tänkbara skäl varför det finns skillnader i kreditgivning till lantbruksföretag jämfört med andra mindre företag. Dessa undersöks noggrannare med hjälp av en teoretisk studie. Visst empiriskt material samlas in för att testa de teoretiska slutsatserna.

1.4 Syfte

Syftet med arbetet är att identifiera varför krediter till lantbruksföretag bedöms annorlunda än krediter till mindre industriföretag.

För att kunna genomföra en studie som denna krävs en kartläggning av vilken värderingsmetod som ger störst säkerhet för kreditgivaren. Detta gäller till exempel hur hänsyn tas till värdeminskning, alternativ användning, utrymme för återinvesteringar och så vidare. Det utreds också hur denna skillnad i bedömning skulle påverka belåningsgränser.

1.5 Tillvägagångssätt

Arbetet genomförs i samarbete med Länsförsäkringar Bank i Uppsala som ställer sig frågan varför kraven enligt gällande praxis skiljer sig åt. Företaget utgör en samarbetspartner under projektets gång. En beskrivning av detta företag och dess kreditgivning, särskilt till lantbruksföretag, följer i kapitel 2.

Studien genomförs i huvudsak i form av en litteraturstudie vilken redovisas i kapitel 3. Den centrala frågeställningen i arbetet rör skillnader i bankernas krav beroende på om det rör sig

om ett lantbruksföretag eller ett företag utanför lantbrukssektorn. Motivering till valet av teorier och tolkning av dessa fastställs i avsnittet 3.1.

Resultatet av de teoretiska analyserna testas empiriskt i kapitel 4. Av resursskäl blir denna empiriska studie mycket begränsad och kan därför endast ge vissa indikationer. De kan inte uppfylla några krav på varken representativitet eller validitet. Studien genomförs som kvalitativ studie genom ett antal personliga intervjuer via telefon då det inte finns möjlighet att genomföra någon enkätundersökning och statistisk bearbetning av dessa resultat. Intervjuerna genomförs med ett antal beslutsfattare på banker som har utlåning till lantbruksföretag.

I kapitel 5 följer en analys, där de empiriska resultaten tolkas i termer av de teoretiska slutsatserna. På basis av denna analys kan slutsatserna presenteras i kapitel 6 tillsammans med en diskussion av de implikationer som studiens resultat kan ha för bankernas utlåning till lantbruksföretag och i synnerhet vilka lärdomar Länsförsäkringar Bank kan dra.

1.6 Disposition

Figur 1 visar en översikt av arbetsgången för denna studie. I inledningen diskuteras problembakgrund och problem för studien. Därefter följer en analys av problemet som ligger till grund för tillvägagångssättet och valet av teorier. För att skapa en bild av hur kreditgivningsprocessen och dess beståndsdelar fungerar samt hur marknaden ser ut redovisas en bransch- och verklighetsanalys.

Utifrån problemanalysen genomförs en teorisammanställning följt av teoretiska slutsatser. Dessa slutsatser ligger till grund för den frågeguide, som används vid de intervjuer, som redovisas i empirikapitlet. Slutligen analyseras de teoretiska slutsatserna i relation till resultatet i empirikapitlet. Detta kapitel följs av diskussion och slutsatser.

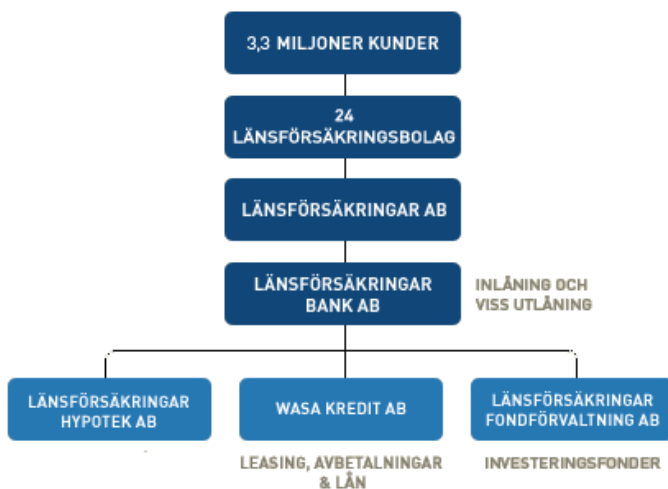


Figur 1. Översikt av studien.

2. Företags- och branschbeskrivning

2.1 Länsförsäkringar Bank AB

Länsförsäkringsgruppen består av 24 självständiga och lokala länsförsäkringsbolag som samverkar genom det gemensamt ägda Länsförsäkringar AB (www, Länsförsäkringar 3, 2010). Under Länsförsäkringar AB återfinns Länsförsäkringar Bank AB som består av Länsförsäkringar Hypotek AB, Wasa Kredit AB samt Länsförsäkringar Fondförvaltning AB. De 24 länsförsäkringsbolagen är kooperativa föreningar, som sammanlagt har 3,3 miljoner medlemmar. De bildar därmed Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsbolag. Nämda organisationsstruktur återfinns i organisationsschemat i figur 2.



Figur 2: Organisationsschema Länsförsäkringar Bank AB (www, Länsförsäkringar 3, 2010).

Det första ömsesidiga lokala länsförsäkringsbolaget bildades år 1801 (www, Länsförsäkringar 2, 2010). År 1996 etablerades Länsförsäkringar Bank med in- och utlåningsprodukter. Länsförsäkringar Bank AB hade 2009 en marknadsandel på 3,4 procent av den totala bankmarknaden i Sverige.

Länsförsäkringar Bank AB är Sveriges femte största bank som riktar sig till konsumenter. Den 31 december 2009 uppgick den totala affärsvolymen till 204 miljarder svenska kronor (www, Länsförsäkringar 3, 2010). Bankverksamheten riktar sig i huvudsak till privatpersoner och lantbrukare. Utlåningen till lantbruk uppgick 2009 till 10,8 miljarder kronor varav 7,8 miljarder var bottenlån. Dessa fördelas på 54 000 lantbrukskunder. Länsförsäkringars marknadsandel av lantbrukskrediterna uppgår till ungefär 5 % vilket gör banken till den femte största aktören på denna marknad.

2.2 Marknaden för lantbrukskrediter

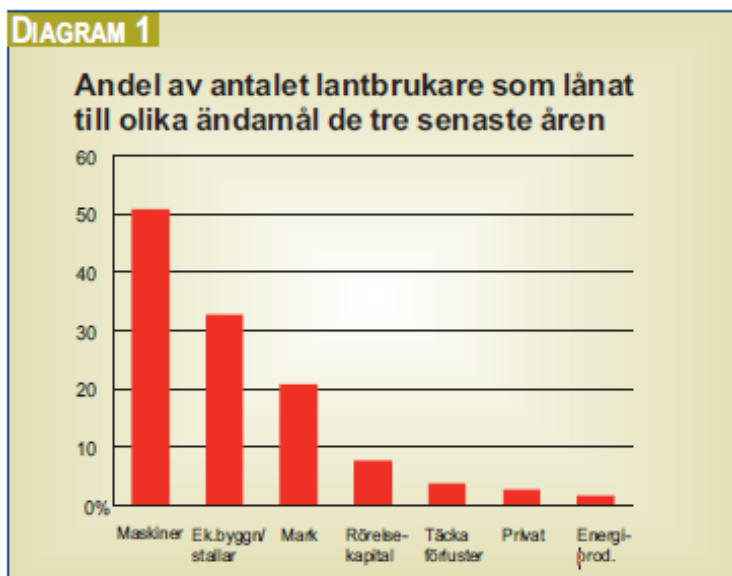
2.2.1 Utlåningsvolym

Den totala utlåningen till lantbruksföretag uppgick i slutet av 2009 till knappt 205 miljarder kronor (www, LRF Konsult 2, 2010). Detta är en ökning med ungefär 10 % jämfört med året innan vilket är den högsta ökningen i kronor de senaste tio åren. Ökningen kan delvis förklaras med den låga räntenivån (figur 4). De totala skulderna i jord- och skogsbruksföretag

har fördubblats på åtta år. Lantbrukare lånar framför allt till maskiner, ekonomibyggnader och mark. Ungefär 4 % av företagen har lånat för att täcka förluster i rörelsen.

Till följd av värdeökningen på framför allt jord- och skogsbruksmark har lantbruksföretagen generellt sett god soliditet (www, LRF Konsult 2, 2010). Uppskattningsvis är de totala tillgångarna marknadsvärde 1000 miljarder vilket gör att sammanlagda soliditeten för jord- och skogsbruksföretagen är ungefär 70-80 % (pers. med., Svensson, 2010). Detta gäller dock inte för de företag som gjort stora investeringar de senaste åren. Där är soliditeten följaktligen betydligt lägre.

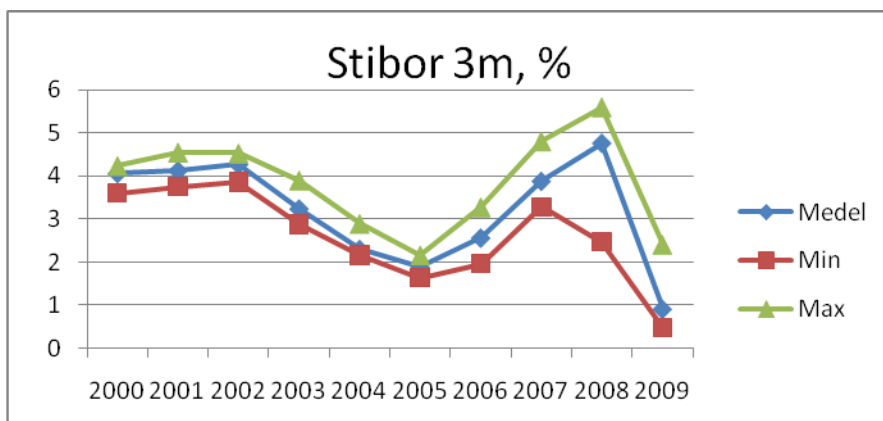
Konkurrenssituationen på marknaden för lantbrukskrediter blir allt hårdare (www, LRF Konsult 2, 2010). De senaste åren har allt fler kreditgivare sett vinstpotentialen med de långa och säkra bottenlånen till lantbruksföretag. Totalt är 90 % av lantbrukskrediterna utgivna av banker. Marknaden domineras av Swedbank och Sparbankerna som tillsammans har ungefär 35 % av totala marknaden. Andra stora aktörer är Landshypotek, Handelsbanken, Nordea, Länsförsäkringar och Danske Bank.



Figur 3: Ändamål för lantbrukares krediter (www, LRF Konsult 2, 2010)

2.2.2 Ränta

Räntan har i regel stor betydelse för hur mycket pengar som lånas ut på marknaden. Stibor är en referensränta och beräknas som den genomsnittliga räntan mellan bankerna. Denna styr sedan utlåningsräntan till konsumenterna. Utlåningsräntan är i dagsläget låg, sett ur ett historiskt perspektiv (www, SCB, 2010). Den låga räntan (se figur 4) tros vara en bidragande orsak till att utlåningen till lantbruksföretag ökat de senaste åren (se avsnitt 2.2.1).



Figur 4: Räntenivå Stibor, 3 månader, 2000-2009 (www, riksbanken, 2010)

2.2.3 Konkurer

Konkurserna i lantbruksföretag har ökat under de senaste åren (www, ATL 2, 2009). Tidigare har det i regel varit lantbrukssektorns enmansföretag som drabbats av konkurs. Vad man sett under de senaste åren är att större företag med ett flertal anställda har drabbats av konkurser. Tabell 1 visar antalet konkurser inom lantbruksföretag från 2007 till och med 2009. För 2010 finns bara information tillgänglig till och med mars. Denna siffra uppgår till 19 företag, motsvarande siffra för 2009 var 14 företag.

Tabell 1: Tabellen antalet konkurser bland lantbruksföretag under åren 2007, 2008 och 2009 (pers. med., Svensson, 2010).

År	Antal företag
2007	19
2008	43
2009	64

2.3 Kreditgivning till företag

2.3.1 Bestämmelser

Banker och kreditinstitut måste följa lagens föreskrifter vad gäller kreditgivning. Dessa finns främst inom bankrörelselagen (BRL) (Handbok i kreditgivning, 1992). Ett av huvudargumenten bakom kreditgivningslagen är att skydda insättarnas pengar. Sambandet mellan risktagande och avkastning gör dessa lagstadgade bestämmelser befogade (Funered, 1994). Annars kunde banker och kreditinstitut bevilja alltför riskfyllda krediter för att mot en högre ränta öka sina intäkter. Därmed riskerar långgivaren inte bara sitt eget utan också insättarens kapital.

Kreditgivning får endast ske då kreditgivaren på goda grunder kan förvänta sig att återbetalning kan ske och att betryggande säkerhet finns (Handbok i kreditgivning, 1992). Dessutom skall storleken på kreditinstitutets egna kapital stå i proportion till de risker som tas. Huvudargumentet bakom denna föreskrift är att skydda insättarens intressen. Betryggande säkerhet är fast eller lös egendom alternativt borgen som i detta fall innebär fodringsrätt mot annan än kredittagaren.

2.3.2 Inteckning av fast egendom

Fast egendom anses vara en mycket tillförlitlig säkerhet för en kredit (Broomé *et al.*, 1998). Inteckning i fast egendom är detsamma som inteckning i en fastighet vilket vanligen sker i pantbrev. Ett pantbrev är inget skuldebrev eller rätt till betalning ur fastigheten. För att en panträtt ska uppstå krävs att fastighetens ägare gör en pantupplåtelse, att pantbrevet intecknas av kreditgivaren, att en skriftlig pantsättning skett samt att en fordran föreligger. I Jordabalken 6:2 heter det att ”panträkten upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrev som pant för fordran”.

Fast egendom där det bedrivs jordbruksverksamhet kan belånas med bottenlån upp till 75 % av bedömt marknadsvärde (pers. med., Ekström, 2010). Därtill är det möjligt att belåna upp till 90 % av fastighetens bedömda marknadsvärde med s.k. topplån. För fast egendom med annat kommersiellt syfte, som inte räknas till lantbruksfastigheter, är belåningsgränsen 60 % av bedömt marknadsvärde.

2.3.3 Inteckning av lös egendom

Lös egendom innefattar all egendom som inte utgörs av fast egendom undantaget fastighetstillbehör (Jordabalken kap 1 & 2). Den lösa egendom som används som pantsättning till krediter kan delas in i tre kategorier; spärmedel och värdepapper, företagsinteckning samt namnsäkerheter (Jönsson, 1992).

Företagsinteckning eller företagshypotek innebär att företaget ställer lösa tillgångar som pant för en fordran (Broomé *et al.*, 1998). Företagshypoteket omfattar dock inte all lös egendom. Den lösa egendom som företagaren kan avstå från förfogandet över utan att försvåra företagets fortsatta verksamhet kan överlämnas till kreditgivaren. Detta innebär att exempelvis aktier, obligationer och spärmedel kan överföras till banken varpå en s.k. handpant uppstår. Dessa medel kan belånas olika mycket beroende på hur säkra de anses vara. De säkraste tillgångarna anses vara spärmedel och obligationer, vilket gör att dessa tillgångars värde kan belånas i hög grad. Aktier anses något osäkrare eftersom deras värde i större utsträckning påverkas av rådande konjunktur. Detta leder till att aktier belånas till en nivå där kreditgivaren tagit hänsyn till eventuell värdeminskning.

Den lösa egendom som svårigen kan överlämnas till kreditgivaren utan att medföra problem för företaget blir föremål för s.k. företagsinteckning (Broomé *et al.*, 1998). Några exempel på den typen av lös egendom är företagets maskiner och inventarier, lager samt fordringar. Dessa tillgångars belåningsvärde hämtas från räkenskaperna eller beräknas utifrån ett bedömt marknadsvärde. Den maximala belåningsnivån på dessa tillgångar avgörs av hur lätta de är att omvandla till likvida medel vid en eventuell likvidation. Dessutom tas hänsyn till hur värdebeständiga tillgångarna är. Det är också viktigt för kreditgivaren att beakta att dessa tillgångars värde förändras under året. Detta gäller framför allt lagrets och fordringarnas värde eftersom dessa ändras under räkenskapsårets gång och det är således inte säkert att dessa tillgångars värde är detsamma som vid den externa värderingen eller vid bokslutstillfället.

En namnsäkerhet innebär att kreditgivaren tar ut en fordringsrätt mot annan än kredittagaren (Jönsson, 1992). Detta innebär att en person förbinder sig ansvaret att fullgöra denna kredit om kredittagaren inte kan fullgöra krediten. Namnsäkerhet, som även kallas för *borgen*, kan gälla både generellt och för en specifik överenskommelse.

Inteckning av lös egendom sker framför allt i företag med små fasta tillgångar och är därför något ovanligare i lantbruksföretag. De lantbruksföretag som intecknar lös egendom är främst

de som inte äger en fastighet utan istället arrenderar till driften. En stor andel av lantbruksföretagen äger fasta tillgångar och således är det dessa som i första hand används för pantsättning. Det är också vid pantsättning av fasta tillgångar som belåningsgränserna skiljer sig åt mellan lantbruk och andra näringar. Det är i synnerhet dessa skillnader som detta arbete fokuserar på.

2.3.4 Finansieringsanalys

Finansieringsanalysen används framför allt av utomstående intressenter som komplement till resultatanalys (Löfgren & Wålstedt, 1981). Syftet är att visa vilka resurser som skapats och förbrukats i ett företag för att illustrera företagets likviditetssituation. Den kan också vara till hjälp vid en intern analys. Analysen ger en bild av hur resurser från företaget och omvärlden tillförs företagets rörelsekapital samt hur rörelsekapitalet förbrukas i företaget och av omvärlden. Rörelsekapital tillförs internt via genererade medel från driften och externt via långfristig upplåning. Förbrukningen av rörelsekapitalet sker internt genom nettoinvesteringar och ökning av långfristiga fordringar. Externt förbrukas rörelsekapitalet genom amortering samt uttag av eget kapital.

Rörelsekapitalet spelar en central roll i finansieringsanalysen och definieras som den del av omsättningstillgångarna som inte finansierats med kortfristiga skulder (Löfgren & Wålstedt, 1981). Omsättningstillgångarna utgörs av de tillgångar som ingår i själva produktionen som exempelvis lager, fordringar och likvida medel. Rörelsekapitalet kan således också definieras som den del av omsättningstillgångarna som finansieras med långfristiga kapital, lånat eller eget. Om samtliga omsättningstillgångar finansierats med långfristiga skulder är omsättningstillgångarna lika med rörelsekapitalet. Om omsättningstillgångarna enbart finansierats med kortfristiga skulder är rörelsekapitalet noll. Enligt praxis bör inte de kortfristiga skulderna vara mer än 50 % av omsättningstillgångarna (Löfgren & Wålstedt, 1981).

Finansieringsanalysen beskriver rörelsekapitalets förändring under en tidsperiod (Löfgren & Wålstedt, 1981). Förändringen styrs av skillnaden mellan tillförda medel och använda medel. Om tillförda medel är större än summan av använda medel, ökar rörelsekapitalet. På samma sätt minskar rörelsekapitalet om summan använda medel är större än de tillförda. Därigenom skapas en förståelse om företagets likviditetssituation vilket ofta kan beskriva företagets ekonomiska situation bättre än exempelvis räntabilitetsmått. Detta beror på att företagets upplevda ekonomiska situation ofta beror på tillströmningen av likvida medel. Ett starkt kassaflöde gör att pengar hela tiden strömmar in i företaget vilket gör att företaget upplevs som lönsamt av företagaren och att denne har god tillgång till likvida medel.

2.4 Värdering av fast egendom

Valet av metod för att värdera den fasta egendomen i ett företag är av stor vikt för kreditgivaren eftersom denna egendom ofta utgör säkerheten. Det finns ett flertal metoder för värdering av fastigheter (Fastighetsvärdering, 2006). Vid värdering av kommersiella fastigheter används framför allt ortsprismetoden eller cash-flow/ investeringsanalys.

Ortsprismetoden innebär att marknadsvärdet på objektet ifråga bedöms utifrån ett antal jämförelseobjekt (Fastighetsvärdering, 2006). Bedömningen av marknadsvärdet grundas alltså på hur mycket som betalats för liknande objekt som handlats i området eller på orten. Ju fler liknande objekt som handlats i området desto mer korrekt blir bedömningen av värdet. För att

kunna jämföra olika objekt används normerade nyckeltal, exempelvis köpeskilling i förhållande till taxeringsvärdet eller priset per kvadratmeter bruksarea.

Investerings- eller cash-flowanalys innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån nuvärdet av de framtida intäkterna som fastigheten beräknas generera (Fastighetsvärdering, 2006). De årliga intäkterna beräknas antingen med cash-flowmetoden eller med intäkts/kostnadsmetoden. Cash-flowmetoden innebär att värdet beräknas utifrån löpande betalningsströmmar över en bestämd kalkylperiod. Intäkts/kostnadsmetoden, som delas in i räntabilitetsmodellen och diskonteringsmodellen, fungerar på ett liknande sätt. Diskonteringsmodellen beräknar nuvärdet utifrån driftsnettot under en begränsad kalkylperiod medan det i räntabilitetsmodellen tas hänsyn till driftsnettot för evig tid. När marknadsvärdet bedöms på en kommersiell fastighet med hjälp av investerings- eller cash-flowanalys måste även marknadens uppfattning och krav tas i beaktande. Värdepåverkande parametrar kan exempelvis vara läge och infrastruktur samt standard.

Bedömning av marknadsvärde på lantbruksfastigheter går i princip till på samma sätt som värdering av kommersiella fastigheter (Fastighetsvärdering, 2006). Begreppet lantbruksfastigheter innefattar dock ett stort antal olika definitioner, från små boendelantbruk till fastigheter med stora marktillgångar eller byggnader för omfattande livsmedelsproduktion. Detta arbete fokuserar på produktionsfastigheter, framför allt med stora tillgångar i byggnader.

Värdet på stora livsmedelsproducerande fastigheter är till stor del beroende av möjligheten att hitta en köpare som kan driva produktionen vidare samt att denne ser vinstpotential i fastigheten (Fastighetsvärdering, 2006). Detta beror på att en eventuell köpare förvärvar fastigheten för att ordna sin försörjning och inte bara som en placering. Priset som en köpare kan tänka sig att betala för dessa fastigheter påverkas till stor del av fastighetens specifika förutsättningar för vald produktionsinriktning samt köparens produktionskunnande och kompetens.

Vid bedömning av en lantbruksfastighets marknadsvärde delas fastigheten normalt upp i ett antal beståndsdelar, exempelvis åkermark, skogsmark, ekonomibyggnader och bostadsbyggnader (Fastighetsvärdering, 2006). För att underlätta värderingen värderas dessa delar på olika sätt och enligt olika normering. För bedömning av jordbruksmarkens värde används ofta ortsprismetoden. Det genomsnittliga priset, kr/ha, för köp gjorda i närområdet är ett bra riktvärde. För värdering av skogsmark används också ortsprismetoden enligt normeringen kr/m³sk eller kr/ha.

Värdet på ekonomibyggnader kan bedömas med hjälp av antingen avkastningsmetoden, produktionskostnadsmetoden eller alternativanvändningsmetoden (Fastighetsvärdering, 2006). Avkastningsvärdet beräknas, i likhet med kommersiella fastigheter, som nuvärdet av de förväntade framtida intäkterna. De årliga intäkterna beräknas främst med hjälp av bidragskalkyler och dessa diskonteras sedan till ett nuvärde. Produktionskostnadsmetoden innebär att värdet på ekonomibyggnaden beräknas som kostnaden att uppföra en ny byggnad med avdrag för ålder och skick. Alternativavkastningsmetoden innebär att byggnadens värde bedöms utifrån inkomster av alternativ användning. Avkastningen beräknas alltså från de intäkter som byggnaden kan generera vid annan användning än vad den ursprungligen var avsedd för. En maskinhall kan till exempel användas som lager eller vinterförvaring av bilar.

2.5 Säkerställda obligationer

En obligation är ett räntebärande värdepapper som löper längre än ett år (www, Bankföreningen, 2010). En obligation ges vanligen ut av stater, kommuner, bostadsfinansieringsinstitut eller större företag och är en av de viktigaste upplåningskällorna för dessa institutioner. Obligationen kan ses som att en köpare lånar ut pengar till utgivaren av obligationen.

För köparen består värdet i återkommande betalningar eller ränteutbetalningar, s.k. *kuponger*, från utgivaren och vid löptidens slut återbetalas beloppet (www, Bankföreningen, 2010). Vissa obligationer ger inga utbetalningar utan ger bara återbetalning vid löptidens slut, dessa kallas *nollkupongare*. Det är framför allt pensionsfonder och försäkringsbolag som placerar i obligationer men det förekommer också att privatpersoner och företag gör det.

År 2004 infördes ny lag i Sverige om att tillåta utgivning av säkerställda obligationer. En säkerställd obligation garanterar en viss säkerhetsmassa som består av krediter intecknade i fast egendom samt krediter utgivna av stater, centralbanker eller kommuner (Regeringens proposition 2002/03:107). Inteckning av fast egendom får enligt lag ske i fastigheter avsedda som privatbostad, bostadsrätt och tomträtt upp till 75 % av marknadsvärdet. Inteckning får även ske av fastigheter avsedda för kommersiellt bruk eller jordbruk, belåningsgränserna är 60 % av marknadsvärdet för kommersiella fastigheter och 70 % av marknadsvärdet för jordbruksfastigheter. Enligt lagen ska marknadsvärdet fastställas genom individuell värdering. Marknadsvärde innebär det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning under normala förhållanden där skälig tid ges för förhandling. Marknadsvärdet ska bedömas utan hänsyn till spekulativa eller tillfälliga förhållanden. Utöver inteckning i fast egendom och offentliga krediter tillåts säkerhetsmassan i en säkerställd obligation också bestå av s.k. *fyllnadsmassa*. Denna får utgöra maximalt 20 % av obligationens värde och består av mer likvida men fortfarande säkra krediter.

Den nya lagen infördes för att förbättra förutsättningarna för kreditgivarna. Säkerställda obligationer underlättar för kreditgivarna att kunna ge låga räntor samt likställer den svenska bolånemarknaden med övriga Europa (Regeringens proposition 2002/03:107). Eftersom säkerställda obligationer är intecknade i fast egendom har de ett högre säkerhetsvärde än andra obligationer. Detta gör att de som placerar i säkerställda obligationer nöjer sig med en lägre avkastning än om de placerat i en obligation med högre risk. Följden av detta blir att kreditgivaren får en lägre ränta vid upplåning vilket gör att de kan ge en lägre utlåningsränta.

3 Teori

3.1 Val av teorier

Vi anser utifrån resonemanget i kapitel 1.3 att finns flera tänkbara orsaker till att normerna för kreditgivning skiljer sig åt mellan olika typer av företag. Eftersom bankerna vill minimera sin risk tror vi att vissa faktorer har större påverkan vid bedömningen. Framför allt är det de personliga egenskaperna och informationsasymmetrin som utgör risken eftersom den enskilde företagarens egenskaper återspeglas i verksamheten. Utlåning till företag där verksamheten är beroende av ett fåtal individer utgör en risk i sig. Därför har kreditgivaren ett informationsmässigt underläge vilket gör att teorier om asymmetrisk information är relevanta för studien.

För att minimera riskerna kräver kreditgivarna säkerheter. Vid kreditgivning till lantbruksföretag utgör ofta fastigheten en betydande del av dessa säkerheter. Därför är värdeutvecklingen på dessa tillgångar intressant.

Utifrån detta resonemang har en litteratursökning genomförts. Den valda litteraturen består framför allt av vetenskapliga artiklar och publikationer, ett examensarbete samt en statlig utredning. Med resonemanget i problemanalysen som grund har vi varit i kontakt med biblioteket både på SLU, Ultuna och på Uppsala Universitet vilka har hjälpt oss med förslag på litteratur. Dessutom har handledaren Jerker Nilsson samt Christer Olofsson och Helena Hansson, SLU, institutionen för ekonomi kommit med förslag på relevant litteratur inom området.

3.2 Lantbrukarnas inställning

När det gäller små och medelstora företag har företagarnas personliga egenskaper stor betydelse både hos den som bedöms och den som bedömer krediten (Landström, 2003). Att personliga egenskaper har så stor betydelse förklaras delvis med att det kan vara mycket svårt att identifiera de kritiska faktorerna i små företag. Vad gäller nystartade företag är det omöjligt att enbart basera besluten på en objektiv bedömning eftersom det inte finns några historiska resultat att analysera. Följden blir att de personliga faktorerna får större betydelse. Det är alltså till stor del begrepp som *personkemi* och *intuition* mellan kreditgivare och kredittagare som avgör kreditbeslutet. Den sista viktiga skillnaden som avgör kreditbeslutet är den enskilda kreditgivarens förhållningssätt till kreditgivning. Trots att samtliga kreditinstitut i regel arbetar efter fastställda policys finns det individuella skillnader att förhålla sig till dessa. Vissa kreditgivare baserar mer eller mindre enbart sina beslut på finansiell information varpå kreditgivning blir mycket restriktiv mot nystartade företag. Andra kreditgivare baserar istället sina beslut på tidigare nämnda personliga faktorer och blir därmed mer dynamiska i sin bedömning.

Sammanfattningsvis konstateras att de personliga egenskaperna är av stor vikt vid kreditbedömning i mindre företag. Detta gör att de allra flesta lantbruksföretag påverkas av detta förhållningssätt på grund av sin storlek. Om det generellt är så att en viss grupp av kredittagare kan påvisas vara mindre riskbenägna kan detta motivera olika bedömning vid kreditgivning.

Det finns ett antal olika faktorer som påverkar lantbrukarnas inställning och bedömning av risk (Breiding, 2010). Dessa faktorer ligger till grund för lantbrukarens beslutfattande, exempelvis vid investeringar. Till att börja med har situationen i omvärlden stor inverkan på beslutfattande i lantbruksföretag. Det kan vara exempelvis politiska beslut, lagar och regler eller ny teknologi som påverkar förutsättningarna för företagen. Det är också väsentligt vilken fas företaget befinner sig i. För lantbruksföretag är en fas ofta detsamma som företagarens ålder eftersom det vanligen är mindre företag som styrs av en person.

Lantbrukarens attityd till risk påverkas också av erfarenhet, utbildning och ålder (Breiding, 2010). Precis som andra företagare kan lantbrukare delas in i tre grupper; *riskbenägna*, *riskneutrala* och *riskaversa*. Riskbenägna individer är villiga att satsa på mer riskfyllda alternativ med högre potentiell avkastning medan riskaversa individer i högsta mån undviker risk. En riskneutral ligger mitt emellan riskbenägna och riskaversa individer.

Företagarens inställning och förhållningssätt till risk påverkar företagets kapitalstruktur (Chaganti *et al.*, i Breiding, 2010). Detta har också stor påverkan på företagets skuldsättning. Ju mer riskbenägen företagsledaren är desto mer tenderar denne att använda sig av extern finansiering. En hög skuldsättningsgrad ger en låg soliditet vilket kan påverka företagets betalningsförmåga på lång sikt.

3.3 Asymmetrisk information

Med uttrycken asymmetrisk information och asymmetrisk kompetens menas att de ingående parterna i ett avtal har skilda förutsättningar att hantera rådande situation (Rapp & Thorstensson, 1994). Detta grundar sig i att parterna har olika information eller kompetens inom ämnet. Därmed är inte sagt vem av parterna som har informationsövertaget. Det kan lika gärna vara uppdragsgivaren som uppdragstagaren som har den djupare informationen eller kompetensen.

Teorier om asymmetrisk information blir särskilt aktuella i små icke publika företag (Storey, 1994). Det beror på att allmänheten tillåts begränsad insyn i denna typ av företag. Alltså har företagaren större kunskap om sin firmas prestationsförmåga än vad till exempel banken och den övriga marknaden möjligen kan ha. Dessa intressenter har inte tillgång till intern information i samma utsträckning som företagaren själv. Detta är inte lika påtagligt i större organisationer samt företag som i hög grad arbetar mot offentlig förvaltning. Den typen av verksamhet ställer högre krav på insyn i organisationen.

Resonemanget ovan leder till att det är större objektiv risk för banken att låna ut till små än till stora företag. Banken kan reducera risktagandet genom att undvika utlåning till företag som bedöms ha en större risk att misslyckas (Storey, 1994). Skulle banken ha lånat ut pengar till ett företag som misslyckas ska ändå kreditgivaren få tillbaka en betydande del genom att goda säkerheter har erhållits. För det tredje skall kreditgivaren se till att få ut högre avkastning i form av låneränta från de mer osäkra krediterna. En förhöjd låneränta i en ekonomi, där det råder perfekt konkurrens, skulle leda till sänkt efterfrågan på finansiering. De företag som ändå har råd att betala mer skulle kunna göra det vilket leder till att banken inte blir av med *högrisklåntagarna* den vägen. Det bästa sättet för banken att reducera utlåningen är istället att minska utbudet på krediter för att höja priset.

Ovanstående fenomen kallas *adverse selection* eller negativt urval (Funered, 1994). Det fungerar genom att låntagare som vet att de kommer få svårt att fullgöra sin plikt vad gäller räntor och amorteringar gentemot långgivaren är beredda att betala ännu högre ränta än mer kreditvärdiga kunder. Den asymmetriska informationen leder till att banken aldrig helt kan särskilja de kunder som har dessa prioriteringar. För att försäkra sig från framtida kreditförluster måste banken höja avgiften på samtliga krediter, vilket får till följd att de mer kreditvärdiga kunderna antingen avstår helt från att låna eller också vänder sig till andra kreditinstitut.

Ojämn informationsfördelning i ett långgivare- och låntagarförhållande kan leda till att låntagaren tillgodoser sina egna ekonomiska intressen på bekostnad av kreditgivarens. Detta ekonomiska fenomen benämns som *moral hazard* (Funered, 1994). På lånemarknaden uppstår detta fenomen i situationer där låntagaren själv har möjlighet att avgöra om en rörelse skall gå med ”officiell” vinst. Grundförutsättningen är att låntagaren inte har för avsikt att upprätthålla en längre relation med vare sig långgivaren eller rättvisan. Med rättvisan avses agerande som kan anses falla inom ramarna för god företagssed. Då finns det möjlighet att manipulera bokföringen så att vinsten hålls nere medan företagaren tillgodoser sina egna ekonomiska intressen. Detta resonemang leder till att en bank inte bör bevilja en kredit utan vetskapen om att kredittagaren redan besitter och kommer att besitta de resurser som krävs för att fullgöra sina plikter. Det avser såväl ekonomiska som moraliska resurser.

Principal-agentteorin förklarar överenskommelser mellan en uppdragsgivare och en uppdragstagare. Den överenskommelse som avtalas mellan dessa parter återspeglar förhållandet mellan tillgänglig information och risksituation (Rapp & Thorstenson, 1994). *Principal-agentteori* fokuserar på avtalet mellan två parter. Det är osäkerheten och riskförhållandet till denna osäkerhet i kombination med tillgänglig information som ligger till grund för det avtal som sluts.

3.4 Risk

Begreppet kreditrisk kommer av att kreditgivaren aldrig kan vara helt säker på att en beviljad kredit kommer att betalas i sin helhet (Funered, 1994). Denna risk grundar sig dels i att de samhälls- och företagsekonomiska förutsättningarna aldrig går att förutse fullt ut. Dessutom förekommer ofta informationsasymmetri mellan långgivare och låntagare. Stora kreditgivare med omfattande diversifiering på utlåningen har dock reducerat risken att drabbas av betydande ekonomisk förlust till följd av oförutsägbara händelser på marknaden

Riskbedömning är centralt i ett förhållande mellan kreditgivare och kredittagare. Kreditrisken kan leda till att en betalning uteblir eller försenas, vilket resulterar i ökade kostnader till följd av förlängd kapitalbindning och eventuella kostnader för indrivning (Hedman, 1994). Ett fåtal kunder inom samma bransch medför den största kreditrisken. Ett exempel är en bank som fokuserat sin utlåning mot lantbruksföretag, och dessa drabbas av kris på grund av ändrade marknadsförutsättningar. I detta läge hade banken varit betydligt mer säker med en mer diversifierad kundkrets.

Resonemanget om asymmetrisk information kan genom *hidden information* leda till risk för negativt urval (Rapp & Thorstenson, 1994). Negativt urval vid låneavtal innebär att långgivaren inte har full information om låntagaren. Problemet grundar sig i att långgivaren har en rad presumtiva kunder med olika egenskaper. En grundförutsättning för problematiken är

att långgivaren inte kan identifiera vilka specifika egenskaper som var och en av de presumtiva låntagarna har även om det är möjligt att bestämma dessa egenskaper på en aggregerad nivå.

Utifrån kundens egenskaper och finansiella möjligheter åligger det kreditgivaren att upprätta bestämda kreditvillkor (Hedman, 1994). Enligt teorin tar låntagaren ställning till det som är befintligt i avtalet och ifrågasätter sällan innehållet. Kreditgivaren har i regel ett övertag med sin erfarenhet som professionell kreditgivare. Kredittagaren har ett finansiellt behov och förstår ofta inte kreditvilkorens betydelse och konsekvenser. Huvuddelarna som avtalet reglerar är kapitalbelopp, ränta, löptid, amortering och så vidare. Avtalet kan även vara ett ytterligare skydd för långgivaren om denne vill avtala om fler villkor såsom krav på vissa prestationer, förbud och nyckeltal. Långgivaren har tre vedertagna handlingsalternativ då låntagaren inte uppfyller kreditvilkoren. Långgivaren kan antingen ignorera och ha överseende med att villkoret brutits, förhandla om lånet eller säga upp låneavtalet och kräva tillbaka krediten.

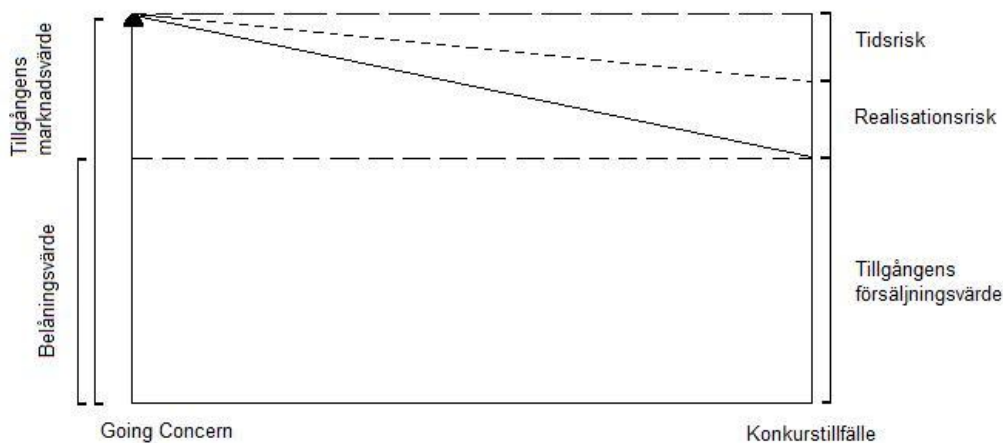
Det är en risk för långgivaren att ställa krav som låntagaren på kort sikt kan uppfylla genom att manipulera siffror. Ränteteckningsgraden är exempel på ett nyckeltal som låntagaren kan manipulera på kort sikt (Hedman, 1994). Genom att reservera sig mot stora potentiella kreditförluster sjunker ränteteckningsgraden. Företagaren kan då låta bli att göra dessa reserveringar och kreditförlusterna blir kända för banken först den dag som de dyker upp.

Resonemanget ovan visar att det är minst lika viktigt för kreditgivaren att ta bort som att lägga till avtal (Hedman, 1994). Detta beror på att många avtal kan leda till en konflikt mellan finansiella prestationer som uppfylls på kort och lång sikt.

Figur 3 åskådliggör två vanliga risker vid bedömning av kreditgivning nämligen *tidsrisk* och *realisationsrisk* (Broomé *et al.*, 1998). Med tidsrisk avses svårigheterna för kreditgivaren att avgöra tillgångarnas värde i framtiden. Slutar företagets utveckling med en konkurs brukar dessutom en regelmässig utförsäljning från ett konkursbo inbringa betydligt mindre än om tillgångarna säljs under mer ordnade former. Denna urholkning av tillgångarnas värde närmast innan en konkurs räknas också med i tidsrisken. Belåningsgränsen är en bedömning av hur stor del av tillgångarnas som tros vara beständigt i framtiden. I fallet lantbruksfastigheter bedöms tids- och realisationsrisken i dagsläget lägre än för andra kommersiella fastigheter. Det är också motiveringen till att de tillåts en högre belåningsgrad.

Realisationsrisken är den risk som kreditgivaren löper att få ut ett lägre pris för tillgångarna den dagen konkursen är ett faktum (Broomé *et al.*, 1998). Figuren visar vilket belåningsvärde kreditgivaren skall tillåta för att reservera sig mot dessa två riskfaktorer. Det är tillgångarnas beräknade marknadsvärde exklusive tidsrisk och realisationsrisk som skall utgöra belåningsvärdet eftersom det är det troliga försäljningsvärdet vid en konkurs.

Då kreditbeslut endast grundas på extern bedömning finns risk för den så kallade *följa John effekten* (Funered, 1994). I goda tider präglar denna både kreditgivare och andra företags agerande. För bankers del innebär det att beslutsfattare och tjänstemän lägger oproportionerligt stor vikt vid enskilda goda signaler vilket medför att de mer illavarslande signalerna helt eller delvis förbises. Dessa tendenser är synliga hos kreditgivare som hos konkurrerande företag.



Figur 5: Illustration av tids - och realisationsrisk (Broomé et al., 1998, s 187)

I fallet med konkurrerande företag inom samma bransch tycks alla vilja inrikta sig på de verksamhetsgrenar där marginalerna är störst. I en marknad där perfekt konkurrens råder leder detta till prispress, och marginalerna tenderar att falla till noll. Perfekt konkurrens innebär att det finns ett stort antal köpare och säljare, att det existerar fritt in- och utträde på marknaden samt att ingen aktör ensam kan påverka marknadspriset (Lindeborg, 1986). Detta skall inte enbart ses som negativt. Ur konkurrenssynvinkel är det lättare för den enskilda företagaren att överleva om alla företag i samma bransch befinner sig i en svacka under samma tidsperiod (Funered, 1994).

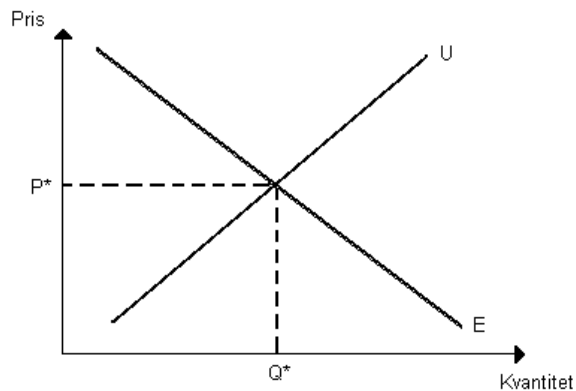
3.5 Värdeutveckling

Värde uppstår då en vara tillfredställer ett behov (Fastighetsvärdering, 2006). Varan finns endast i begränsad mängd, vilket gör att den som önskar erhålla varan är villig till en uppoffring. Med andra ord uppstår värde, då en vara kan bytas mot något annat, exempelvis pengar. Det finns alltså vissa grundläggande förutsättningar för att värde ska uppstå. Det krävs ett behov, som tillfredsställs genom användning av varan; att nytta uppstår vid användningen, att varan bara disponeras av ägaren, att den går att överlåta samt att tillgången på varan är begränsad. Detta kallas vanligen för värdeteorins kärna.

Värdeteorin förklarar prisbildning genom utbudet och efterfrågan på en vara (Lindeborg, 1986). Detta är under förutsättning att handeln sker på en marknad med perfekt konkurrens. Produkterna ska också vara identiska och fullständigt delbara samt att det råder fullständig marknadsinformation.

Figur 6 visar prisbildning på en marknad där perfekt konkurrens råder. Priset, P^* , visar jämviktspriset och är oförändrat så länge rådande utbud och efterfrågan är oförändrat (Lindeborg, 1986). Detsamma gäller för kvantiteten, Q^* . För de flesta varor gäller att utbudet är konstant på kort sikt. Detta gäller också fastigheter. Det som gör marknaden för fastigheter unik är att utbudet är konstant även på lång sikt eftersom varan är fysiskt begränsad. Vad som här avses med lång sikt är den tid det tar för ett nytt ekonomiskt system att anpassa sig till nya

ekonomiska förhållanden. Följaktligen avses med kort sikt tiden fram till dess att det nya ekonomiska systemet har anpassat sig fullt ut.



Figur 6: Utbuds- och efterfrågekurva på en perfekt marknad (Lindeborg, 1986 s. 30)

Givet ett oelastiskt utbud är det endast efterfrågeförändringar som påverkar priset (Lindeborg, 1986). Detta gör att studier som inriktar sig på markprusbildning koncentreras till de faktorer som påverkar efterfrågan. Enligt ekonomisk teori förklaras efterfrågan på en vara genom priset på andra varor (exempelvis insatsvaror som påverkar vinsterna), inkomsten hos konsumenterna samt deras preferenser.

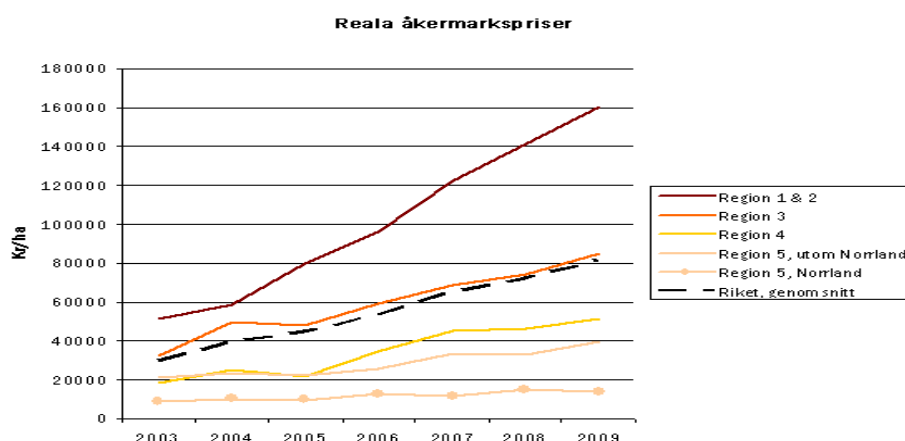
Vid en affär på fastighetsmarknaden har varje potentiell köpare ett högsta pris, som den är villig att betala baserat på sin egen subjektiva bedömning av värdet på den aktuella fastigheten (Lindeborg, 1986). Den subjektiva värderingen bygger på köparens bedömning av de framtida nyttor som fastigheten kan förväntas ge. Den köpare som förväntar sig att marken kommer att stiga i värde, gör en spekulativ bedömning, vilket leder till att denne är beredd att betala ett högre pris för fastigheten än den köpare som bara räknar med avkastningsvärdet. På samma sätt har säljaren ett lägsta pris, som denne kan sträcka sig till för att överhuvudtaget vilja sälja. Detta pris är minst så högt så att nyttan av det är åtminstone lika högt som att behålla fastigheten. Priset för fastigheten hamnar följaktligen mellan den potentiella köparens högsta nivå och innehavarens lägsta nivå. Det är i regel en förhandling mellan parterna som bestämmer var i intervallet priset hamnar. Ju fler köpare och säljare det finns desto snävare blir detta intervall. Detta är under förutsättning att samtliga säljare bjuder ut liknande varor och förutsättningarna i övrigt uppfyller de krav som kännetecknar en marknad under perfekt konkurrens.

All grundläggande mikroekonomisk teori utgår från att individer är nyttomaximerare (Lindeborg, 1986). Vid analys av prusbildning är antagandet att individen är vinstmaximerare. Dock har det varit svårt att koppla prusbildningen på mark endast till produktionsförmågan. Icke-monetära nyttor har betydelse vid prusbildningen på mark.

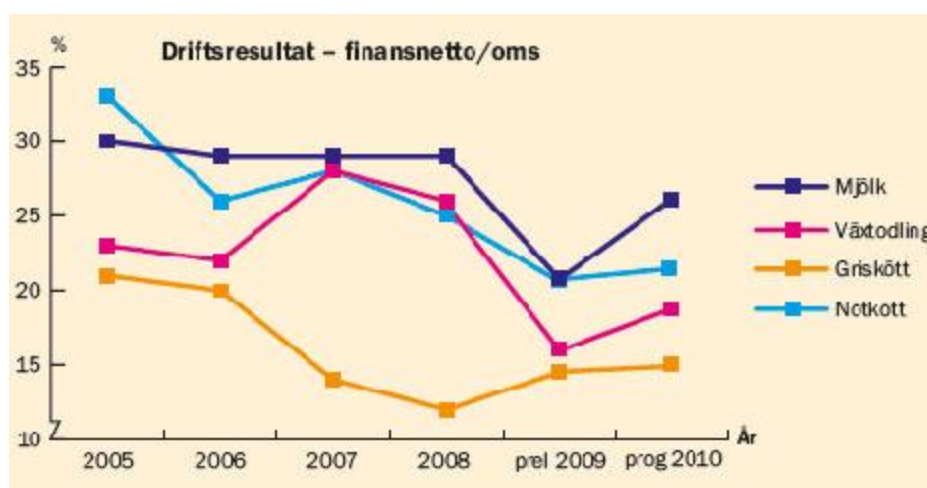
Exempel på icke-monetära faktorer är en önskan att äga land det vill säga ägandets egenvärde (Lindeborg, 1986). Andra faktorer är värdet av en viss livsstil, rekreationsvärden och en önskan hos individen att återgå till naturen. Med rekreationsvärden menas tillgång till jakt, fiske och så vidare.

Figur 7 visar hur priset på svensk åkermark utvecklats mellan 2003 och 2009 (www, LRF Konsult 1, 2010). Figur 8 visar resultatutvecklingen i lantbruksföretag inom olika

verksamhetsgrenar mellan 2005 och 2009. Av dessa kan utläsas att prisutvecklingen på jordbruksmark inte är kopplad till lönsamheten.



Figur 7: Reala åkermarkspriser 2003-2009 (www, LRF Konsult 1, 2010)



Figur 8: Driftsresultat – finansnetto dividerat med omsättningen i lantbruksföretag (www, LRF Konsult 3, 2010)

3.6 Teoretiska slutsatser

Teorierna i avsnitt 3.2 till 3.5 leder fram till ett antal teoretiska slutsatser som ligger till grund för frågeställningen i den empiriska analysen.

Lantbrukarnas inställning

Utifrån avsnitt 3.2 dras slutsatsen att riskbenägenheten påverkar kapitalstrukturen i ett företag. Lantbruksföretagens riskbenägenhet torde speglas i företagets generella belåningsgrad. Skulle lantbruksföretagen vara mer riskaversa än andra företag borde detta synas genom att företagen generellt är lägre belånade och har högre soliditet än företag inom andra branscher. I avsnitt 3.2 fastställs också att företagsledarens personliga egenskaper är av större betydelse i små företag än i stora. Därför spelar företagsledarens personliga riskbenägenhet stor roll eftersom denna återspeglas i verksamheten. Om lantbruksföretagare generellt sett är mindre riskbenägna än andra företagare skulle detta motivera att banken bedömer lantbrukskrediter som mindre riskfyllda. Detta skulle berättiga att lantbruken tillåts en högre belåningsgrad.

Asymmetrisk information

Informationsasymmetri förklarar det fenomen som uppstår i en avtalssituation där parterna har olika information vid avtalets ingående. Vid kreditgivning uppstår fenomenet framför allt vid utlåning till småföretag. Problemet är ofta inte lika utbrett i stora företag där större insyn tillåts. Därför är det av stor vikt för banken att följa små företags utveckling och de personer som har en nyckelroll i dessa.

Risk

Den största risken för en kreditgivare är att denne aldrig kan vara helt säker på att få tillbaka en beviljad kredit. Detta beror dels på att det aldrig helt säkert går att bedöma en tillgångs värde i framtiden. Fastigheter anses dock vara en bra säkerhet vid kreditgivning då dessa har haft en positiv värdeutveckling ur ett historiskt perspektiv. I takt med att lantbruksföretagen blir allt större och mer specialiserade begränsas dock antalet potentiella köpare vilket försvårar bedömningen av tillgångens framtida värde. Därför kan det antas att det blir allt viktigare för kreditgivarna att fokusera på företagens återbetalningsförmåga exempelvis genom kassaflödesanalys.

Värdeutveckling

Mark är en begränsad tillgång. Därför styrs prissättningen utifrån efterfrågan och faktorer som påverkar denna. Det har varit svårt att koppla prissättningen på mark enbart utifrån dess produktionsförmåga. Det tyder på att det måste finnas andra såväl ekonomiska som icke-ekonomiska faktorer som styr. Den främsta ekonomiska faktorn som inte kan kopplas till produktionsförmågan är spekulation i värdeökning. Exempel på icke-ekonomiska faktorer kan vara livsstil, rekreation samt ägandets egenvärde. Eftersom prisutvecklingen på mark inte kan kopplas samman med förbättrad lönsamhet torde spekulation i värdeökning vara en bidragande orsak till den kraftiga markprisökningen. Följdfrågan blir hur stor betydelse denna värdeökning har för bankernas agerande.

4 Empiri

4.1 Intervjuer

De teoretiska slutsatserna i avsnitt 3.6 leder fram till ett antal tänkbara orsaker till skillnaden i bedömning vid utlåning till olika typer av företag. För att på ett mer trovärdigt sätt kunna dra slutsatser av den teoretiska studien prövas de teoretiska slutsatserna empiriskt i ett fåtal intervjuer. Av resursskäl kan endast ett fåtal intervjuer genomföras, vilket gör att dessa enbart kan ge indikationer huruvida de teoretiska slutsatserna är korrekta.

Intervjuerna genomfördes med representanter från två olika banker. Samtliga banker har omfattande utlåning till lantbruksföretag och ser dessa som en viktig marknad. Alla intervjupersonerna arbetar med lantbrukskrediter på olika nivåer inom respektive bank. Dessutom genomfördes en intervju med Lars-Göran Svensson, kompetenschef inom lantbruk på LRF konsult, för att få en mer objektiv bild av den ekonomiska situationen för lantbruksföretag.

De teoretiska slutsatserna formuleras till följande frågor:

- Vilken är din uppfattning om lantbrukarnas riskattityd?
- Går det att dra några generella slutsatser om riskbenägenheten beroende på bransch?
- Är informationsasymmetrin ett mindre problem vid kreditgivnings till företag inom lantbrukssektorn jämfört med företag i andra branscher?
- Ser ni en risk med att antalet potentiella köpare av lantbruksfastigheter med exempelvis animalieproduktion minskar då antalet lantbrukare blir allt färre?
- Hur ser ni på utvecklingen på åkermarkspriser då denna inte kan kopplas till ökad lönsamhet i lantbruksföretagen?
- Oroar ni er för att det som skett med danska markpriser ska sprida sig till Sverige?
- Vad är viktigast; säkerheter, återbetalningsförmåga eller företagarens specifika egenskaper?

4.2 Bank 1

Bank nummer 1 lägger stor vikt vid företagets återbetalningsförmåga. Oavsett om det rör sig om ett lantbruksföretag eller ett företag inom övriga industrin är det företagaren och dennes kompetens som banken fokuserar på. Banken upplever att skillnaden är större mellan olika företagare inom samma bransch än mellan de olika branscherna. Detta leder till att banken lägger större vikt vid återbetalningsförmågan än de säkerheter som ligger bakom. Naturligtvis lägger banken också stor vikt vid säkerheter vilka är avgörande för räntan.

Bank 1 menar att lantbruksföretag inom samma bransch förvisso påverkas på samma sätt av fluktuationer på marknaden men att detta får som följd att kompetensen blir avgörande. En duktig företagare har förmåga att bygga upp ett överskott i goda tider för att på så vis överleva de dåliga. Det handlar framför allt om kostnadseffektivitet samt god produktion och avkastning. Lantbruksbranschen kännetecknas av små marginaler vilket gör att låga kostnader är avgörande för det ekonomiska resultatet. Banken tycker det är viktigt att satsa på de

skickliga företagen eftersom detta är en grundförutsättning för det svenska lantbrukets överlevnad.

Återbetalningsförmågan blir särskilt viktig när lantbruksföretagen blir allt mer specialiserade. Eftersom antalet potentiella köpare av stora animalieproduktionsföretag hela tiden minskar och alternativ användningen är mycket begränsad blir företagets återbetalningsförmåga av lika stor vikt som pantsatta säkerheter. En tumregel för banken är att då byggnaden är färdigställd, är det återstående värdet endast hälften så mycket som kostnaden av att uppföra byggnaden.

4.3 Bank 2

Även bank nummer 2 lägger stor vikt vid återbetalningsförmågan. Vid kreditgivning utvärderar banken företagen utifrån bedömd återbetalningsförmåga, företagarens personliga egenskaper och befintliga säkerheter i nämnd ordning. Banken upplever att risktagandet är individanknutet men att det kan tänkas att lantbruksföretagen är mer riskaversa. Även denna bank upplever dock att individens egenskaper som företagare påverkar resultatet mer än rådande marknadssituation.

Banken ser ingen risk för att det som hänt i Danmark ska sprida sig till Sverige. Anledningen till att situationen i Danmark uppstått menar banken är att danska lantbruksföretag har en tradition av högre belåning och är generellt mer riskbenägna.

Tendensen att lantbruksföretagen blir allt mer specialiserade leder enligt banken till att bedömningen av lantbrukarens budget och kalkyler blir allt hårdare. Kalkylens utformning säger också mycket om företagaren, och en väl utarbetad kalkyl ger ett mer professionellt intryck av individen som företagare.

5 Analys och diskussion

Lantbrukarnas inställning

I de teoretiska slutsatserna konstateras att företagarens riskbenägenhet påverkar ett företags kapitalstruktur. En mer riskbenägen företagare tenderar att i större utsträckning använda sig av extern finansiering. Eftersom lantbruksbranschen generellt är lågt belånad kan den teoretiska slutsatsen dras att lantbrukare är relativt riskaversa. I empirin framkommer dock att det är svårt att dra några slutsatser utifrån branschtillhörighet. Det uppges vara större skillnad mellan individer inom branscherna än det är mellan de olika branscherna generellt.

Bankens bedömning av små företag påverkas i stor utsträckning av företagarens personliga egenskaper. Detta beror på att den enskilda individen utgör en nyckelkompetens i små företag i större utsträckning än i stora företag. Om det skulle vara möjligt att påvisa att en kredittagargrupp generellt är mindre riskbenägen än andra grupper vore en annorlunda bedömning av denna grupp befogad. Ur ett historiskt perspektiv är det troligt att lantbrukare är mindre riskbenägna än andra företagare. Detta yttrar sig i att belåningsgraden i lantbruksföretag historiskt sett varit mycket låg. Utlåningen till lantbruksföretag har dock ökat kraftigt under senare år vilket tyder på att en attitydförändring till risk och ökad benägenhet att använda externt kapital.

Den empiriska studien tyder på att det inte går att dra slutsatsen att lantbrukare är mindre riskbenägna än andra företagare. Lantbrukarnas riskbenägenhet varierar inom gruppen i likhet med andra företagargrupper och det är svårt att se några generella tendenser bland lantbruksföretagarna. Vid kreditbedömningen av småföretag är det därför viktigt att lantbrukarna som grupp inte särbehandlas tron att de är mindre riskbenägna än andra företagare.

Attitydförändringen bland lantbruksföretagare kan tänkas bero på olika faktorer. En orsak kan vara branschens marknadsanpassning som medfört att större krav ställs på företagaren för att överleva. Ett exempel är den globala spannmålsmarknaden där slopade import- och exporttullar medfört att det i allt högre grad är förhållandet mellan utbud och efterfrågan som avgör priset. Ett annat exempel är grisproducenter som märker av perioder med pressad lönsamhet mycket på grund av import från Danmark som har lägre produktionskostnader till följd av andra djurskyddsbestämmelser. Det medför att branschen måste anpassa sig och en duktig företagare som är beredd att investera i en rationell produktion har större chans att överleva jämfört med en mer passiv företagare. Intervjuperson 1 menade till exempel att en förutsättning för det svenska lantbrukets fortlevnad är att kreditgivarna satsar på företagare med dels en ambition om en rationell produktion och som dessutom har den kunskap och det företagsmässiga driv som krävs för att lyckas.

En annan orsak till den ökade belåningsviljan kan tänkas vara den kraftiga värdeökningen på fastigheter under de senaste 20 åren. Ur ett historiskt perspektiv har de som belånat sin fastighet och exempelvis köpt ännu en fastighet fått en mycket stark ekonomisk ställning till följd av värdeökningen. Detta är givetvis under förutsättning att avkastningen under perioden varit tillräckligt stor för att täcka kapital- och driftskostnaderna.

De som tror på fortsatt prisstegring på mark kan tänkas vara mer benägna att skuldsätta sig än vad man var för tjugo år sedan då priserna hade varit relativt konstanta under en tjugoårsperiod. En stor risk är att dagens markpriser är mycket höga i förhållande till

avkastningen. Nedan följer ett enkelt räkneexempel för att åskådliggöra markpriserna i förhållande till avkastningen.

I region ett och två uppgick snittpriset för åkermark till 160 000 kr per ha år 2009 se figur 5. Enligt Agriwise är snittskörden för höstveten i dessa regioner nästan 8 ton per hektar. Aktuella priser för leverans fritt gården för höstveten uppgår till 1 kr per kg (Agriwise 10 05 18). Den totala intäkten per hektar blir då 8000 kr. Med en kalkylränta på 5 % blir kapitalkostnaden 8000 kr vilket gör att täckningsbidrag 1 blir negativt. Visserligen finns det lantbrukare som tar betydligt högre skördar än 8 ton per hektar och avsalupriserna för spannmål är mycket låga ur ett historiskt perspektiv. Dock är det viktigt att beakta att det har betalats betydligt mer än 160 000 kr per hektar vid många gårdsaffärer. Detta innebär att det är svårt att motivera markköp till dessa priser och i princip omöjligt utan externt tillförda medel.

Asymmetrisk information

Förekomsten av asymmetrisk information blir särskilt påtaglig vid utlåning till mindre företag. I teorikapitlet uppges huvudorsaken till detta vara att det är svårt för en kreditgivare att ha samma information om företagets och företagarens prestationsförmåga som denne själv har. Till skillnad från ett större företag speglas den enskilda individen och dennes färdigheter i större utsträckning i ett litet företag och det kan vara mycket svårt att bedöma en enskild individs prestationsförmåga.

Stora företag följer också andra regelverk som ställer större krav på insyn i organisationen. De företag som dessutom arbetar mot offentlig förvaltning tillåter en ännu högre insyn och blir lättare att bedöma då dessa måste dokumentera den dagliga driften i högre grad än små företag.

I varje låneöverenskommelse är det upp till kreditgivaren att göra en bedömning av förhållandet mellan tillgänglig information och risksituation. Denna överenskommelse förklaras med principal- agentteori. Prissättningen på lånet och kraven på säkerheter och återbetalningsförmåga ska enligt bankrörelselagen stå i proportion till detta förhållande.

Den empiriska studien visar att kreditgivare ställer väldigt höga krav på kredittagarens personliga egenskaper och lägger stor vikt vid sin bedömning på att individen ger ett professionellt intryck som företagare. Därtill läggs stor vikt vid granskning av kalkyler och budget vilket säger en hel del om hur professionell företagaren är.

Om banken lägger större vikt vid de individspecifika egenskaperna och individens prestationsförmåga, försvårar det bankens möjlighet att bibehålla en konsekvent linje i sin bedömning. Detta beror på att bedömningen tenderar att bli subjektiv och därför varierande mellan olika kreditbedömare. Om banken till stor del baserar sin bedömning på personkemi och intuition får den svårt att hålla en konsekvent linje över hela organisationen. Detta ger större utrymme för felbedömningar vilket ökar risken för banken.

Risk

En av de främsta riskerna vid kreditgivning anses vara osäkerheten runt tillgångarnas framtida värde. Det grundar sig i att de samhälls- och företagsekonomiska förutsättningarna aldrig går att förutse till fullo. Denna risk kan också uppstå genom asymmetrisk information mellan lantbrukare och kreditgivare. Ett exempel är att banken har en rad presumtiva kunder som vill låna pengar. Förekommer det då informationsasymmetri finns risken att banken väljer de

mindre kreditvärdiga kunderna. Detta vågspel som benämns som risk för negativt urval (adverse selection) torde även det avhjälpas genom att kreditgivaren skaffar sig en djupare kännedom om individens kompetens som företagare. Risken för negativt urval reduceras alltså inte genom att inrikta sig på en specifik bransch. Kreditgivaren tenderar snarare att reducera denna risk genom en mer diversifierad kundkrets.

När långgivaren in-tecknar tillgångar som säkerhet för krediter måste denne bedöma tillgångarnas framtida värde. Tillgången belånas sedan upp till den nivå den anses vara värdebeständig. Eftersom det blir allt färre lantbruksföretag, minskar antalet potentiella köpare vilket får som följd att det kan bli svårare att bedöma tillgångens framtida värde. Större fluktuationer på marknaden gör också att det blir svårare att bedöma en byggnads avkastningsförmåga genom kassaflödesanalys. Det innebär att tidsrisken ökar (se figur 5). Detta gäller framför allt för fastigheter som investerat i stora anläggningar för animalieproduktion. Dessa fastigheters värde är kraftigt beroende av att det finns en köpare som ser ett värde i att ta över produktionen eftersom alternativ användningen i regel är mycket begränsad.

Då antalet lantbrukare minskar finns det färre köpare som kan tänka sig en fortsatt animalieproduktion i befintliga anläggningar vilket innebär att priset påverkas. Om köparen inte är villig att fortsätta med animalieproduktion på fastigheten blir kassaflödena som fastigheten genererar helt annorlunda vilket också gör att priset som köparen kan tänka sig att betala blir betydligt lägre. Skulle denna situation uppstå vid en tvångsförsäljning på grund av konkurs, finns risk för kreditförluster. För att minimera risken för denna typ av kreditförluster bör alltså större hänsyn tas till byggnaders alternativ användning när de används som säkerhet för lån.

Färre antal potentiella köpare gör också att realisationsrisken ökar. Dagens situation, med låga avräkningspriser och höga kostnader, leder till att fler företag går i konkurs (se tabell 1). Om det finns många fastigheter till salu på marknaden och få köpare kommer priset på fastigheterna att sjunka enligt prisbildningsteori.

Belåningsvärdet för en tillgång beräknas som dagens marknadsvärde med avdrag för tids- och realisationsrisk. Med ökad risk följer alltså en lägre belåningsgrad.

Värdeutveckling

Priset på en vara, vars utbud är begränsat likt åkermark styrs av faktorer som påverkar efterfrågan. Enligt klassisk ekonomisk teori påverkas priset på varan då av konsumenternas inkomster och priset på andra varor som kan användas som substitut. Detta betyder att priset på mark torde påverkas av lantbruksföretagens vinster, priset på alternativa investeringar samt priset på insatsvaror. Figur 8 visar lönsamheten i jordbruksföretag under perioden 2005 till 2009. För samtliga produktionsgrenar har lönsamheten sjunkit med reservationer för vissa avvikelser. Till exempel växtodlingsföretag hade en tillfällig uppgång 2006 till 2007 som förklaras med de tillfälligt höga spannmålspriserna.

Priset på jordbruksmark har trots detta ökat kraftigt de senaste åren. Genom att granska figur 7 och 8 kan det konstateras att denna ökning inte kan kopplas samman med ökad lönsamhet i lantbruksföretagen. Ökningen förklaras istället med monetära nyttor som inte är kopplade till markens avkastning samt icke monetära nyttor som ägandets egenvärde. Ett exempel på monetära nyttor kan vara spekulation i värdeökning. Ur lantbrukarens synvinkel går det inte att motivera köp av mark till rådande höga priser med dagens spannmålspriser. Markköpen

kan bara motiveras ekonomiskt med en fortsatt värdeökning. Detta tyder på att det finns spekulation i värdeökning från lantbrukarnas sida.

Fast egendom är den säkerhet som ansetts vara mest värdebeständig i bankernas ögon. Om värdet på den fasta tillgången till viss del utgörs av spekulation kan värdet på tillgången bli svårare att bedöma i framtiden. Detta innebär att tidsrisken blir större vilket skulle motivera en lägre belåningsgrad.

I den nya lagen om utgivning av säkerställda obligationer har det tagits hänsyn till den försvårade bedömningen av jordbruksegendomars framtida värde. Vid utgivning av säkerställda obligationer får maximalt 70 % av säkerhetsmassan vara intecknad i jordbruksfastigheter. Vid inteckning av jordbruksfastigheter som säkerhet för lån tillåter dock bankerna bottenlån upp till 75 % av det bedömda marknadsvärdet. Därtill tillåts belåning upp till maximalt 90 %. Vid inteckning av kommersiella fastigheter och privatbostäder är dock bankens gränser desamma som gränserna för säkerställda obligationer.

Enligt lagen ska marknadsvärdet bedömas individuellt utan hänsyn till tillfälliga förhållanden. Huruvida den kraftiga prisuppgången är beständig kan vara svår att svara på men eftersom den generella belåningsgraden inom lantbruket är relativt låg, föreligger ingen akut risk för prisfall. Att utvecklingen i Danmark skulle sprida sig till Sverige är alltså i dagsläget inte särskilt troligt. Däremot är det problematiskt när priset på marken inte kan kopplas samman med de intäkter som marken genererar.

6 Slutsatser

Syftet med arbetet var att undersöka varför kreditgivning skiljer sig åt mellan lantbruksföretag och andra företag. I studien kommer vi fram till att den skillnaden främst beror på att lantbruksfastigheter är och har varit ansedda som goda säkerheter. Historiskt sett har det alltid funnits gott om köpare, och priset på lantbruksfastigheter har stigit konstant, framför allt sedan inträdet i EU.

Vi anser dock att utvecklingen på marknaden leder till att det bör tas större hänsyn till den ökande tids- och realisationsrisken. Detta beror på att det finns en ökad risk med hög belåningsgräns då senaste tidens kraftiga prisökning på mark inte går att koppla samman med ökad lönsamhet i lantbruksföretagen. Det är problematiskt då dessa tillgångars värdebeständighet kan ifrågasättas. Den ökande risken beror också på att antalet lantbrukare och därmed potentiella köpare blir allt färre vilket påverkar tillgångarnas framtida värde.

Av empirin framgår att det är svårt att dra slutsatsen att lantbrukare är mindre riskbenägna än andra företagare. Det finns större variation inom branschen än mellan olika branscher. De olika belåningsgränserna kan alltså inte motiveras med att lantbrukarnas riskbenägenhet är lägre än andra företagares. Detta leder, tillsammans med den ökande risken, till slutsatsen att större vikt bör läggas vid företagarens kompetens och företagets uppvisade kassaflöden.

Ett ökat fokus på företagaren motiveras med att dennes prestationsförmåga och kompetens är avgörande för företagets resultat. Större vikt vid individens personliga egenskaper och förmåga kan dock vara problematiskt eftersom det innebär en mer subjektiv bedömning. Därför blir det svårt att hålla en konsekvent linje inom banken. Detta ställer större krav på kredithandläggarens kunskap och kompetens för att inte öka bankens risk. Det får som följd att det ställs högre krav på banken vid rekrytering och internutbildning.

Ett underordnat syfte med studien är att kartlägga vilken värderingsmetod som kreditgivaren bör välja för att minska sin risk. I studien diskuteras att banken bör lägga större vikt vid alternativ användning när de värderar och intecknar fastigheter med stor andel av kapitalet bundet i byggnader. Dessa fastigheters värde är till stor del beroende av att det finns köpare som ser ett ekonomiskt värde i att fotsätta med befintlig produktion. Eftersom antalet lantbrukare hela tiden minskar, minskar antalet potentiella köpare, vilket påverkar fastighetens värde. Därmed påverkas också bankens säkerhet.

Sammanfattningsvis bör banken ta större hänsyn till de ökande risker som lantbruksmarknadens utveckling medför. Detta tycker vi bör ske genom att banken lägger större vikt vid individens kompetens som företagsledare och att större vikt läggs vid företagets kassaflöde. Slutligen bör också banken ta större hänsyn till byggnaders alternativ användning när jordbruksfastigheter intecknas som säkerhet till lån. Det gäller framför allt byggnader avsedda för animalieproduktion.

Referenser

Publikationer

- Breiding, L., 2010. *Riskhantering vid kreditgivning till lantbruksföretag*, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi, Uppsala.
- Broomé, P., Elmér, L., & Nylén, B., 1998, *Kreditgivning till företag*, Studentlitteratur, Lund
- Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*, 2006. Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, Gävle, Solna.
- Funered, U., 1994, *Bankernas risktagande*, Nerenius & Santéus, Lund
- Green, E., 1997, *Kreditbedömning och intuition – ett tolkningsförslag*, Lund University Press, Lund
- Hedman, P., 1994, *Kreditanalys*, Liber-Hermods AB, Malmö
- Jönsson, B., 1992, *Handbok i kreditgivning*, FB utbildningskonsult AB, Stockholm
- Landström, H., 2003, *Småföretaget och kapitalet*, SNS förlag, Stockholm.
- Lund, G., 2002. *Riksdagens proposition 2002/03:107- Säkerställda obligationer*.
- Löwgren, N.Å., Wålstedt, K., 1981 *Finansieringsanalys för lantbruk*, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi, Uppsala.
- Rapp, B. & Thorstensson, A., 1994. *Vem skall ta risken?*, Studentlitteratur, Lund.
- Storey D.J., 1994, *Understanding the small business sector*, International Thomson Business Press, London.
- Svedin, J., 1992, *Kreditgivning och kreditbedömning av företag*, Almqvist & Wiksell Ekonomiförlagen, Stockholm.

Internet

Affärstidningen Lantbruk, ATL, www.atl.nu

1. Svensk åker lika dyr som dansk, 2010-05-03
<http://www.atl.nu/Article.jsp?article=59397>
2. Ökat antal lantbrukskonkurser, 2010-05-11
<http://www.atl.nu/Article.jsp?article=56437&a=Antalet%20konkurser%20i%20lantbruket%20%C3%B6kar>

Bankföreningen, www.bankforeningen.se

1. Ordlista, 2010-04-19
[http://www.bankforeningen.se/web/bf.nsf/\\$all/2180C05EFB647D91C125760F003C46D5?open#MNO](http://www.bankforeningen.se/web/bf.nsf/$all/2180C05EFB647D91C125760F003C46D5?open#MNO)

Affärstidningen Land, www.lantbruk.se

1. Danska banker när konkurs, 2010-05-03
<http://www.lantbruk.com/3-danska-banker-nara-konkurs-pga-lantbrukskrediter/2009-11-12>

Länsförsäkringar, www.lansforsakringar.se

1. Finansiellt Hypotek, 2010-04-23

http://www.lansforsakringar.se/privat/om_oss/lansforsakringsgruppen/finansiellt_hypotek/sidor/default.aspx

2. Historia, 2010-04-23

http://www.lansforsakringar.se/privat/om_oss/lansforsakringsgruppen/historia/sidor/default.aspx

3. Finansiellt Bank, 2010-04-23

http://www.lansforsakringar.se/privat/om_oss/lansforsakringsgruppen/finansiellt_bank/sidor/default.aspx

LRF konsult, www.konsult.lrf.se

1. Prisutveckling

http://www.konsult.lrf.se/PageFiles/1010/100211_LRF%20Konsult_Pressmeddelande_akermarkspriser_rix.pdf

2. Lantbruksbarometern 2010

<http://www.konsult.lrf.se/Documents/Pressmeddelanden/LBR%202010%20PDF%20f%c3%b6r%20web.pdf>

3. Lönsamhet i lantbruksföretag

http://www.konsult.lrf.se/PageFiles/920/kvartalsrapport_3_09_1%C3%A5g.pdf

Riksbanken, www.swea.riksbank.se

1. Räntehistorik, 2010-05-15

<http://swea.riksbank.se/sweavr/avanceradResultat.do;jsessionid=AABrH3aDB12CDR9irhFhHg>

Statistiska centralbyrån, www.scb.se

1. Pris jordbruksmark 2008, 2010-05-03

http://www.scb.se/Statistik/JO/JO1002/2008A01B/JO1002_2008A01B_SM_JO38SM0901.pdf

Personliga meddelanden

Ekström, Erik

Bankchef, Länsförsäkringar Uppsala

Personligt möte, 2010-03-30

Olofsson, Christer

Professor, Institutionen för ekonomi, Sveriges Lantbruksuniversitet

Personligt möte, 2010-04-13

Svensson, Lars-Göran

Kompetenschef lantbruk, LRF konsult

Personligt möte, 2010-05-10